

**Заключение**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка (кварталы 05-03-01, 05-03-02, 05-01, 05-12)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.05.2021 № 53 (с изменениями), участок расположен в границах территориальной зоны ТЖ-5.1 – подзона 1 зоны ТЖ-5 (зона высокоплотной застройки многоэтажными жилыми домами) (ст. 25.1, глава 9). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.7.1).

*Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:*

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

|                               |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 9010<br>NCS S 0300-N      | RAL 040 90 05<br>NCS S 1005-R10B | RAL 060 80 20<br>NCS S 1510-Y60R | RAL 3012<br>NCS S 3020-Y50R      | RAL 050 60 20<br>NCS S 3020-Y60R | RAL 040 50 40<br>NCS S 3030-Y60R | RAL 040 40 30<br>NCS S 4030-Y80R | RAL 030 50 50<br>NCS S 2050-Y90R |
| RAL 030 50 20<br>NCS S 3020-R | RAL 030 85 05<br>NCS S 1505-Y80R | RAL 050 80 10<br>NCS S 2005-Y30R | RAL 030 70 10<br>NCS S 2010-R10B | RAL 020 60 10<br>NCS S 3010-R10B | RAL 010 40 15<br>NCS S 5010-R10B | RAL 020 50 30<br>NCS S 3030-Y90R | RAL 3009<br>NCS S 6030-Y70R      |

**Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):**

|                               |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                               |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| RAL 030 60 50<br>NCS S 2040-R | RAL 040 50 70<br>NCS S 0570-Y80R | RAL 030 50 60<br>NCS S 1070-Y80R | RAL 040 40 50<br>NCS S 3050-Y80R | RAL 040 40 67<br>NCS S 2070-Y80R | RAL 050 30 30<br>NCS S 6020-Y80R | RAL 040 20 19<br>NCS S 7010-Y70R | RAL 020 40 20<br>NCS S 4020-R |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|

**Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.**

### Зеленая цветовая палитра

**Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):**

|                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 120 93 05<br>NCS S 0507-B80G | RAL 130 90 10<br>NCS S 1005-G20Y | RAL 130 90 20<br>NCS S 1510-G20Y | RAL 130 85 30<br>NCS S 2010-G10Y | RAL 110 90 10<br>NCS S 1005-G40Y | RAL 140 93 05<br>NCS S 1005-B80G | RAL 120 85 20<br>NCS S 2010-G30Y | RAL 130 80 20<br>NCS S 2010-G10Y |
| RAL 130 70 20<br>NCS S 3010-G20Y | RAL 140 60 20<br>NCS S 3020-G    | RAL 150 50 20<br>NCS S 4020-B90G | RAL 180 93 05<br>NCS S 0907-B80G | RAL 170 90 10<br>NCS S 1010-B70G | RAL 180 80 10<br>NCS S 2005-B50G | RAL 140 80 10<br>NCS S 2005-B80G | RAL 180 80 15<br>NCS S 2020-B40G |

**Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):**

|                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 110 80 40<br>NCS S 2020-G60Y | RAL 120 70 30<br>NCS S 2020-G50Y | RAL 110 50 20<br>NCS S 4010-G30Y | RAL 180 50 15<br>NCS S 4020-B30G | RAL 170 50 25<br>NCS S 4020-B90G | RAL 170 40 40<br>NCS S 5020-B90G | RAL 140 50 10<br>NCS S 4010-G10Y | RAL 150 50 10<br>NCS S 4005-B80G |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|

**Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.**

### Синяя цветовая палитра

**Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):**

|                               |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 180 93 05<br>NCS S 1510-B | RAL 170 85 05<br>NCS S 2005-B20G | RAL 140 80 05<br>NCS S 2005-B80G | RAL 180 80 05<br>NCS S 2005-B50G | RAL 180 80 10<br>NCS S 2005-B50G | RAL 210 70 10<br>NCS S 3010-B30G | RAL 220 70 15<br>NCS S 2020-B    | RAL 200 60 15<br>NCS S 3020-B10G |
| RAL 220 90 05<br>NCS S 1510-B | RAL 280 90 05<br>NCS S 1005-R80B | RAL 260 70 15<br>NCS S 2020-R80B | RAL 260 70 05<br>NCS S 2502-B    | RAL 240 70 15<br>NCS S 202-R90B  | RAL 250 60 10<br>NCS S 3010-R90B | RAL 280 50 15<br>NCS S 4010-R70B | RAL 260 50 05<br>NCS S 4502-B    |

**Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):**

|                                  |                                  |                                  |                               |                               |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 180 50 15<br>NCS S 4020-B30G | RAL 150 50 10<br>NCS S 5005-B80G | RAL 180 30 30<br>NCS S 6020-B50G | RAL 220 40 25<br>NCS S 4030-B | RAL 240 40 15<br>NCS S 5020-B | RAL 270 30 20<br>NCS S 5020-R80B | RAL 280 20 30<br>NCS S 5040-R70B | RAL 290 40 20<br>NCS S 4030-R60B |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|

**Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.**

### Желтая цветовая палитра

**Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):**

|                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 040 93 05<br>NCS S 1005-R10B | RAL 070 90 10<br>NCS S 1005-Y60R | RAL 070 70 20<br>NCS S 2010-Y40R | RAL 070 60 20<br>NCS S 3010-Y20R | RAL 070 40 30<br>NCS S 5020-Y20R | RAL 070 90 05<br>NCS S 1005-R10B | RAL 070 80 10<br>NCS S 2005-Y30R | RAL 050 70 10<br>NCS S 2010-R10B |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|

|                                  |                                  |                               |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 060 60 10<br>NCS S 3010-Y70R | RAL 050 40 20<br>NCS S 5010-Y50R | RAL 090 90 05<br>NCS S 1002-Y | RAL 095 80 20<br>NCS S 2005-Y10R | RAL 085 90 20<br>NCS S 1010-Y20R | RAL 100 90 30<br>NCS S 1015-G60Y | RAL 090 80 20<br>NCS S 2005-Y20R | RAL 075 70 40<br>NCS S 2030-Y20R |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|

**Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):**

|                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |                               |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| RAL 080 80 50<br>NCS S 2020-Y30R | RAL 085 80 70<br>NCS S 2040-Y10R | RAL 070 70 60<br>NCS S 2040-Y30R | RAL 070 60 30<br>NCS S 3010-Y40R | RAL 060 40 20<br>NCS S 5010-Y50R | RAL 060 30 27<br>NCS S 6030-Y10R | RAL 075 50 20<br>NCS S 4010-Y30R | RAL 095 70 20<br>NCS S 2010-Y |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|

**Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.**

**Серая цветовая палитра.**

**Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):**

|                                  |                                  |                                  |                                  |                               |                                  |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| RAL 100 93 05<br>NCS S 1002-G50Y | RAL 000 90 00<br>NCS S 1002-Y50R | RAL 000 80 00<br>NCS S 2500-N    | RAL 000 75 00<br>NCS S 2002-R50B | RAL 100 70 05<br>NCS S 3000-N | RAL 100 80 05<br>NCS S 2002-Y    | RAL 200 80 05<br>NCS S 2005-B50G | RAL 200 70 05<br>NCS S 3005-B20G |
| RAL 000 55 00<br>NCS S 5500-N    | RAL 060 90 05<br>NCS S 1505-Y60R | RAL 060 85 05<br>NCS S 1505-Y80R | RAL 070 85 05<br>NCS S 2005-Y30R | RAL 080 80 05<br>NCS S 2002-Y | RAL 085 90 10<br>NCS S 1005-Y30R | RAL 085 85 10<br>NCS S 1505-Y40R | RAL 080 80 10<br>NCS S 2005-Y40R |

**Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):**

|                               |                                  |                                  |                                  |                               |                               |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| RAL 120 60 05<br>NCS S 3502-G | RAL 300 60 05<br>NCS S 3005-R80B | RAL 080 50 05<br>NCS S 4050-Y50R | RAL 060 40 05<br>NCS S 5005-Y50R | RAL 000 45 00<br>NCS S 6500-N | RAL 000 35 00<br>NCS S 7500-N | RAL 300 50 05<br>NCS S 4502-R | RAL 300 40 05<br>NCS S 6010-R70B |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|

**Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.**

**1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, металлические стеновые панели):**

|          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RAL 1013 | RAL 1001 | RAL 3009 | RAL 3011 | RAL 3032 | RAL 5003 | RAL 5014 | RAL 6021 |
| RAL 6002 | RAL 6028 | RAL 7001 | RAL 7015 | RAL 7044 | RAL 8019 | RAL 8025 | RAL 8016 |
| RAL 9016 | RAL 9006 | RAL 8017 | RAL 7021 | RAL 7016 |          |          |          |

**Требования не соблюdenы.**

**Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стенные панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для**

*кондиционеров и т.д.) – п. 1.2. При этом необходимо сохранить соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).*

2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;

– покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

– использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);

- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
- фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

**Квартал 05-03-01:**

*Требования не соблюdenы. Отсутствует информация об используемых материалах. Необходимо в пояснительной записке и на развертках фасадов указать материалы цоколя, отделочные материалы.*

*В целях соблюдения требований к отделочным и строительным материалам необходимо в составе проектной документации на развертках ортогональных проекций фасадов с применением условных графических обозначений или буквенно-цифровых марок показать зоны применения отделочных материалов. Для каждой марки в ведомости отделочных материалов должно быть приведено: наименование материала с указанием характеристик, цветового решения и технологии, четкое текстовое описание его расположения на плоскостях фасада (привязка к архитектурным элементам и отметкам). Графические обозначения и маркировка на чертежах должны однозначно соответствовать записям в ведомости.*

**Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

*Требования соблюдены*

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха (далее – оборудование).

Оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Габариты, форма оборудования, декоративных коробов, в которых оно размещено, декоративных решеток не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Устанавливаемое на фасадах зданий оборудование должно быть окрашено в цвет поверхностей, на которых оно установлено.

Не допускается:

- размещение оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичном панно, сграффито и иных видах монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
- размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

### **Квартал 05-03-01:**

*Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Требуется дополнить пояснительную записку информацией о вышеперечисленном оборудовании, если какое-либо из перечисленного оборудования не предусмотрено это следует указать в пояснительной записке. Также следует продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его размещения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта. Следует учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

*На разрезе необходимо отобразить наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, размещение которых, согласно пояснительной записке, предусмотрено на кровле здания.*

*Необходимо продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его расположения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта.*

*Пояснительную записку следует дополнить информацией о системах связи и телекоммуникации или о том, что их организация не предусмотрена.*

*При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать*

*скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.*

*При размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.*

*Отсутствует информация о системах водоотведения.*

### **Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

*Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Требуется дополнить пояснительную записку информацией о вышеперечисленном оборудовании, если какое-либо из перечисленного оборудования не предусмотрено это следует указать в пояснительной записке. Также следует продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его размещения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта. Следует учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

*На разрезе необходимо отобразить наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, размещение которых, согласно пояснительной записке, предусмотрено на кровле здания.*

*Необходимо продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его расположения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта.*

*Пояснительную записку следует дополнить информацией о системах связи и телекоммуникации или о том, что их организация не предусмотрена.*

*При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.*

*При размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.*

*4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания*

выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп;
- подсветку информационных знаков и конструкций;

• размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

#### **Квартал 05-03-01:**

***Требования не соблюdenы. Отсутствует информация о размещение осветительного оборудования в пояснительной записке и на развертках фасадов.***

#### **Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

***Требования соблюдены***

**5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:**

— главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

— размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;

— здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

— здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

— дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

— ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

— если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

— высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

— открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;

— для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

#### **Квартал 05-03-01:**

***Требования не соблюдены***

***На СПОЗУ необходимо указать размеры парковок и указать места где предполагается оборудовать пешеходный переход. Также необходимо отразить места понижения бортового камня.***

***На СПОЗУ отсутствует информация о размерах открытых стоянок. При этом учесть, что открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров. На СПОЗУ необходимо отразить разделение парковочных мест пешеходными зонами (дорожками, проходами).***

#### **Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

***Требования не соблюдены***

***На СПОЗУ необходимо указать размеры парковок и указать места где предполагается оборудовать пешеходный переход. Также необходимо отразить места понижения бортового камня.***

***На СПОЗУ отсутствует информация о размерах открытых стоянок. При этом учесть, что открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров. На СПОЗУ необходимо отразить разделение парковочных мест пешеходными зонами (дорожками, проходами).***

***Необходимо указать на соответствующих участках расстояние до водных объектов и до лесопарка (для участка 15). При этом учесть, что если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта.***

**6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:**

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

- входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;

- входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли;

- входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;

- цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);

- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). В случае если первый этаж жилого дома является нежилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. Процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:

- 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;

- 40 %-60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки;

- фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах, расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);

- информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

**Квартал 05-03-01:**

**Требования не соблюdenы**

**На развертках фасадов необходимо указать места размещения домовых знаков с указанием информации об используемых шрифтах (необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов). Также необходимо указать информацию об используемых шрифтах для рекламных вывесок.**

**На всех развертках фасадов необходимо указать места размещения видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха с указанием высоты и цветовых решений используемых для решеток корзин для кондиционеров.**

**Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы. В пояснительной записке следует прописать является ли**

*применяемое фасадное решение цоколя антивандальным по своим характеристикам.*

*В пояснительной записке необходимо конкретизировать информацию по цоколю (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены) и прописать антивандальные характеристики.*

*Необходимо предоставить не менее двух разрезов каждого корпуса.*

*На схемах фасадов и разрезах необходимо указать отметки: поверхности земли, в месте сопряжения поверхности земли и наружных стен, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметку кровли.*

*Представить схемы фрагментов фасадов с отображением входных групп, раскладки материалов облицовки, архитектурных деталей.*

*Необходимо предоставить ситуационный план.*

*Необходимо предоставить концепцию окружающей застройки.*

*В пояснительной записке необходимо указать навесов (шириной не менее 60 см) наличие над всеми входами и выходами.*

*Необходимо показать на разветках фасадов ВСЕ навесы*

### **Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

*Требования не соблюдены*

*На развертках фасадов необходимо указать места размещения домовых знаков с указанием информации об используемых шрифтах (необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов). Также необходимо указать информацию об используемых шрифтах для рекламных вывесок.*

*На всех развертках фасадов необходимо указать места размещения видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха с указанием высоты и цветовых решений используемых для решеток корзин для кондиционеров.*

*Отсутствует в пояснительной записке информация о размещение цоколя относительно фасада. Цоколь может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены. При этом выступающая или западающая часть цоколя должна быть шириной не более 5,0 см.*

*Необходимо предоставить не менее двух разрезов каждого корпуса.*

*Необходимо предоставить ситуационный план.*

*Необходимо предоставить концепцию окружающей застройки.*

*Необходимо предоставить фотофиксацию з.у.*

*В пояснительной записке необходимо указать навесов (шириной не менее 60 см) наличие над всеми входами и выходами.*

*Необходимо показать на разветках фасадов ВСЕ навесы*

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
Многоквартирных жилых домов со встроен-но-пристроенными помещениями и  
пристроенной автостоянкой (Корпус 1, 2 и 3)  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосаратовка,  
кадастровый номер 47:07:0605001:422

**Заказчик:** ООО «Сэтл Строй», Холдинг Setl Group

**Проектная организация:** Архитектурная студия ООО «Интерколумниум»

### ***I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика***

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию,
2. В проекте продемонстрирован ансамблевый подход в архитектуре. Предложенная компоновка зданий создает интересный ритм как по уличным фронтом, так и изнутри застройки. Сформирован полноценный зеленый каркас внутри микрорайона
3. Современная архитектура. Фасадные решения в целом интересные и разнообразные. Акценты уместно расставлены. Сочетание разных архитектурных приемов в застройке воспринимается гармонично и взаимосвязанно. Ритмичные разномасштабные композиции на фасадах удачно компенсируют дефицит пластики.
4. Организация встроенных и пристроенных паркингов создает в районе комфортную среду, существенно минимизируя кол-во открытых парковок.

### ***III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе***

1. В ПЗ и аналитической части противоречия. В ПЗ ссылка на №153 от 25 сентября 2024, а в аналитике ошибочно указана информация о предельных параметрах по Приказу №53 от 28.05.2021, статья 25.1, лимитирующему высоту застройки до 36м.
2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 **требуются утвержденные ППТ**, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 **требуются договор о комплексном развитии территории**, с параметрами застройки

(предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. Цветовые решения, представленные в альбоме, не четко соответствуют рекомендуемым колористическим палитрам, есть расхождения.

#### ***IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС***

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

**Соответствует по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям и внешнему виду**

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

**Соответствует**

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

**Соответствует**

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

**Соответствует**

Учитывая высокий уровень проработки архитектурно-градостроительных решений и представленную в альбоме АГО качественную современную архитектуру, рекомендуется (в случае положительного решения по предоставлению исходно-разрешительной и нормативной документации, подтверждающей заявленные параметры и проектные решения) к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А.

04.12.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район,  
Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кад. №47:07:0605001:421,  
№47:07:0605001:402 (Корпуса 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)  
**Заказчик:** ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»  
**Проектная организация:** ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

### ***I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика***

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.
2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.
3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.12,13, Приказ № 153 от 25.09.2024)
4. Количество парковочных м/м по совокупности по всем корпусам полностью обеспечено в границах участка за счет открытых парковок и многоуровневых паркингов с минимизацией расположения машин на УДС.

### ***III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе***

1. В проекте даны не корректные ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию. В ПЗ указано, что принятые решения основаны на ПЗЗ “Свердловского городского поселения”, утвержденных приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.07.2014 №21 и учитывают критерии застройки зоны ТЖ-4.3

Данный ПЗЗ в 2021 году утратил силу и заменен на ПЗЗ №53 от 28.05.2021 и ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, в которых данная зона ТЖ-5.1 и к ней относятся иные требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление **комплексного развития территории**).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии

**территории» п.7, часть 6 требуются утвержденные ППТ, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 требуется договор о комплексном развитии территории, с параметрами застройки** (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (*данная территория превышает 20 га и данное требование регламентировано Распоряжением № 231 от 25 июля 2025 года КГП ЛО*)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В представленных материалах отступления от требований РНГП (постановление Правительства Ленинградской области N 83 от 22 марта 2012 года с изменениями на 17 ноября 2025 года) п.3.1.1 и 3.1.9: превышена максимальна допустимая площадь квартир на 1 га территории (более чем на 2100м.кв.).

4. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. Соответственно, нет возможности оценить корректность данной информации.

Проектные решения, отраженные в СПОЗУ, имеют ряд не корректных решений:

- По уч.5 фронт вдоль парковок для выезда а/м обрезан границей участка,
- По уч.6 часть тротуара (в т.ч. пути пожарной техники) по диагонали отрезана и расположена в УДС. Нет подтверждения, что в УДС данный фрагмент окажется,
- По уч.7 и уч.9 в нарушение СП 4.13130.2013 п. 8.1.6 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять не менее 8м. В СПОЗУ пожарный проезд вплотную к дому,
- По уч.9 подъезды к дому 1.2 отсутствуют, здание со всех сторон окружено тротуарами и нет возможности безопасно и комфортно подъехать к дому, только по тротуару,
- По уч.10 не обеспечена возможность подъезда к парадным дома 10.2, даже по тротуарам

5. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартиографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество квартир – 10 414, и при этом жителей – 10 016.

*При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок. 24м.кв., либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.*

6. Архитектурные решения не современные и однотипные.

7. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

8. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

**IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС**

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

**Соответствует по функциональному зонированию, принципиальным объемно-планировочным решениям**

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

**Соответствует при дополнительном подтверждении информации по ТЭПам**

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

**Соответствует**

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

**Соответствует**

Учитывая замечания по градостроительным, объемно-планировочным и фасадным решениям рекомендуется к дальнейшей проработке **с повторным прохождением процедуры КЭС**.

Рецензент: Бойцов Д.А.

03.12.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
**многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по**  
**адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,**  
**Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кад № 47:07:0605001:416,**  
**№ 47:07:0605001:417 (Корпуса 11,12,13)**

**Заказчик:** ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»  
**Проектная организация:** ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

### *I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика*

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### *II. Отмеченные достоинства работы*

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.
2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.
3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.12,13, Приказ № 153 от 25.09.2024)

### *III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе*

1. В проекте даны не корректные ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию. В ПЗ указано, что принятые решения основаны на ПЗЗ “Свердловского городского поселения”, утвержденных приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.07.2014 №21 и учитывают критерии застройки зоны ТЖ-4.3

Данный ПЗЗ в 2021 году утратил силу и заменен на ПЗЗ №53 от 28.05.2021 и ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, в которых данная зона ТЖ-5.1 и к ней относятся иные требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление **комплексного развития территории**).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 **требуются утвержденные ППТ**, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 **требуются договор о комплексном развитии территории**, с параметрами застройки (пределный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов

повышенной этажности, не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В представленных материалах отступления от требований РНГП (постановление Правительства Ленинградской области № 83 от 22 марта 2012 года с изменениями на 17 ноября 2025 года) п.3.1.1 и 3.1.9: превышена максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории (более чем на 6600м.кв.).

4. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. Соответственно, нет возможности оценить корректность данной информации.

Проектные решения, отраженные в СПОЗУ, имеют ряд не корректных решений. Например, на уч.12 в нарушение СП 4.13130.2013 п. 8.1.6 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять не менее 8м. В СПОЗУ пожарный проезд вплотную к домам.

5. В ПЗ на л.6 некорректно указано, что нарушения по тупиковым коридорам более 25 описано в РР. С 2024г. В РФ не действуют СТУ, обосновывающие расчетами нарушения правил эвакуации. Так, например, расстояние до ЛК ок.26-27м (*Корпус 13.1. Секция 5. План типового этажа, лист 4*) не может быть обосновано расчетами, поскольку в здании нет специальной зоны безопасности или иных комплексных решений.

6. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартиографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество жителей (4275) и квартир (4436) при планируемой расчетной численности детей 653чел.

*Данное несоответствие связано с тем, что большая часть квартир меньше нормативных параметров по расчету кол-ва населения (34м<sup>2</sup> на чел.) При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок. 24м.кв., либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.*

7. По участкам корпусов 11,12,13 в обосновании расположения автомобилей 1109м/м не имеют парковок возле домов и есть ссылка на многоуровневые паркинги на участках 6,7. В СПОЗУ информация о расположении данных паркингов и удаленности от домов отсутствует.

8. Архитектурные решения не современные и однотипные.

9. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

10. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

**IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС**

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

**Соответствует по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям**

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

**Соответствует при дополнительном подтверждении информации по паркингам**

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

**Соответствует**

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

**Соответствует**

Учитывая замечания по градостроительным, объемно-планировочным и фасадным решениям рекомендуется к дальнейшей проработке **с повторным прохождением процедуры КЭС**.

Рецензент: Бойцов Д.А.

03.12.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
**многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по**  
**адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,**  
**Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кад. № 47:07:0605001:409**  
**(Корпуса 14, 15)**

**Заказчик:** ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»  
**Проектная организация:** ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

### *I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика*

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### *II. Отмеченные достоинства работы*

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.
2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.
3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.9)
4. Количество парковочных м/м полностью обеспечено в границах участка за счет открытых парковок и многоуровневых паркингов с минимизацией расположения машин на УДС.
5. Требований РНГП п.3.1.1 и 3.1.9: о максимально допустимых площадях квартир на 1 га территории отработаны с запасом. При допустимых по нормам 108 тыс. м<sup>2</sup> проектом представлено 90тыс. м<sup>2</sup>

### *III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе*

1. В проекте не даны ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию, регламентирующую параметры застройки. В ПЗ не указано, что данная зона ТЖ-4-2 и к ней другие требования.
2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-4-2 (зона многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории). Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) Статья 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 требуются утвержденные ППТ, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 требуется договор о комплексном развитии территории, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площасти квартир жилых домов повышенной этажности,

не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. При этом ссылок на утвержденный ППТ и не указано.

4. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартиографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество жителей (2672) и квартир (2740) при планируемой расчетной численности детей 496чел.

*Данное несоответствие связано с тем, что большая часть квартир меньше нормативных параметров по расчету кол-ва населения ( $34\text{м}^2$  на чел.) При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок.  $24\text{м.кв.}$ , либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.*

5. Архитектурные решения имеют полную повторяемость со всеми остальными участками.

6. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

6. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

#### ***IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС***

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

**Соответствует по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям**

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

**Соответствует**

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

*4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства*

**Соответствует**

*5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:*

**Соответствует**

**Заключение:**

Учитывая минимальное количество замечаний к данному участку, а также его периферийное расположение относительно центрального ядра Новосаратовки, считаю возможным согласовать данные материалы (в случае положительного решения по предоставлению исходно-разрешительной и нормативной документации, подтверждающей заявленные параметры и проектные решения) без повторного прохождением процедуры КЭС, с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А.

03.12.2025